



# Le PLUi, La démarche et l'état d'avancement

CoPil / le 22 septembre 2020

**1 - La démarche PLUi**

**2 - Les éléments clés du diagnostic et du PADD**

**3 - La phase réglementaire, état d'avancement**

**4 - Méthodologie pour la suite de l'étude et calendrier**

# 1 - La démarche PLUi

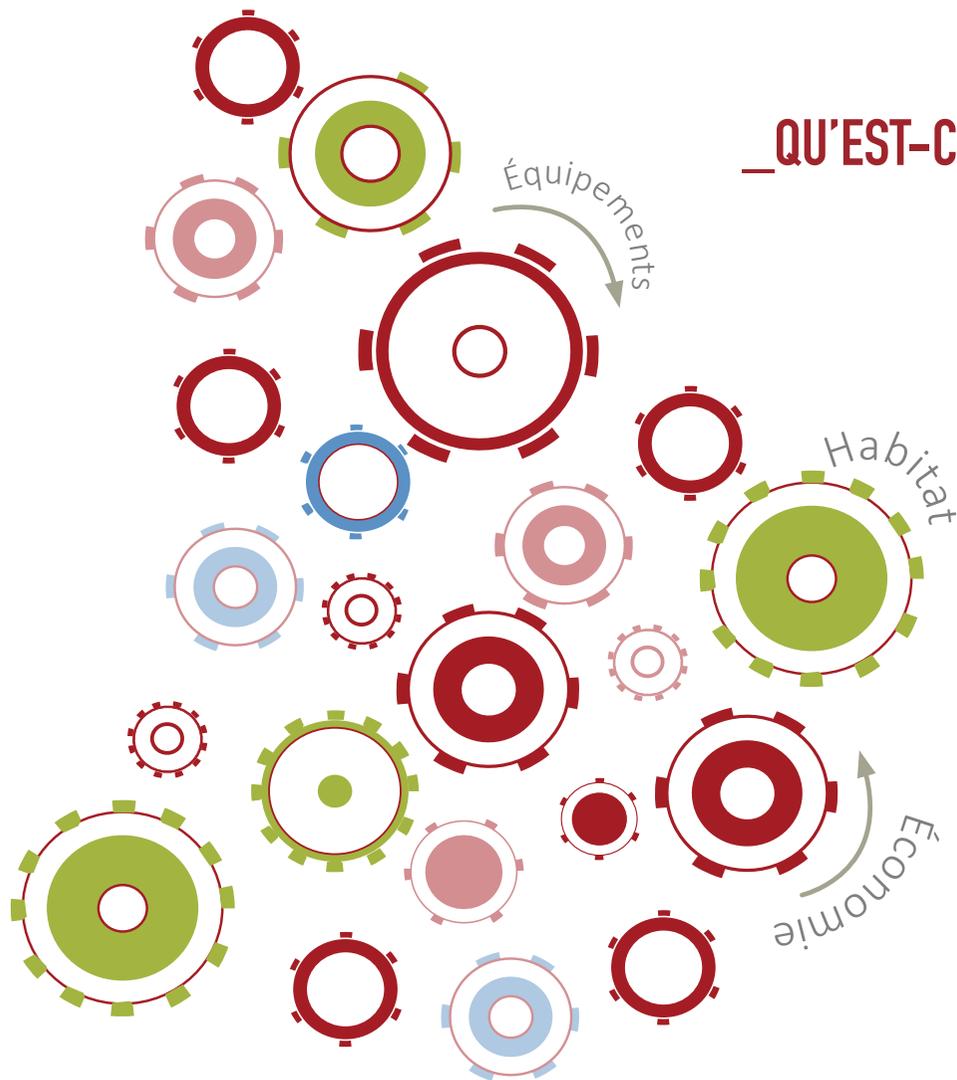
2 - Les éléments clés du diagnostic et du PADD

3 - La phase réglementaire, état d'avancement

4 - Méthodologie pour la suite de l'étude et calendrier

# 1\_LA DÉMARCHE PLUI

## \_QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ?



> Un **projet de territoire** à 15 ans à l'échelle de Cœur de Charente

> Un **document transversal** qui s'intéresse à toutes les composantes de l'aménagement

> Un **document réglementaire** qui régit les autorisations d'urbanisme

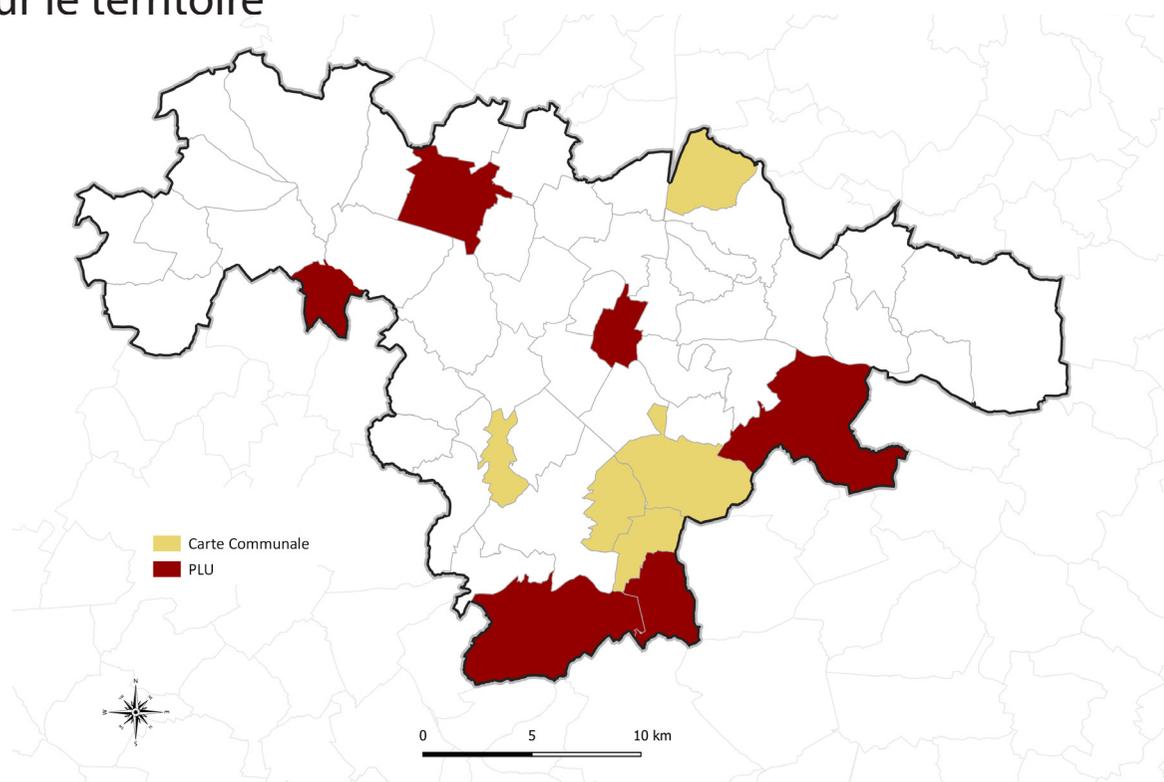
# 1\_LA DÉMARCHE PLUI

## \_POURQUOI ÉLABORER UN PLUI ?

- > Construire un projet de territoire partagé
- > Harmoniser les pratiques et améliorer la lisibilité des règles en matière d'urbanisme
- > Accompagner les projets émergeant sur le territoire

\_Une prise de compétence Élaboration, révision et modification des documents d'urbanisme

\_Seules 11 des 51 communes disposent d'un Document d'Urbanisme (parfois partiel)



# 1\_ LA DÉMARCHE PLUI

## UN SOCLE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE À RESPECTER

Des lois : Loi ALUR, Loi Grenelle ...

Des documents :

- SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) Nouvelle Aquitaine
- SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)
- SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Charente
- Plans de Prévention des Risques (PPRi par exemple) ...



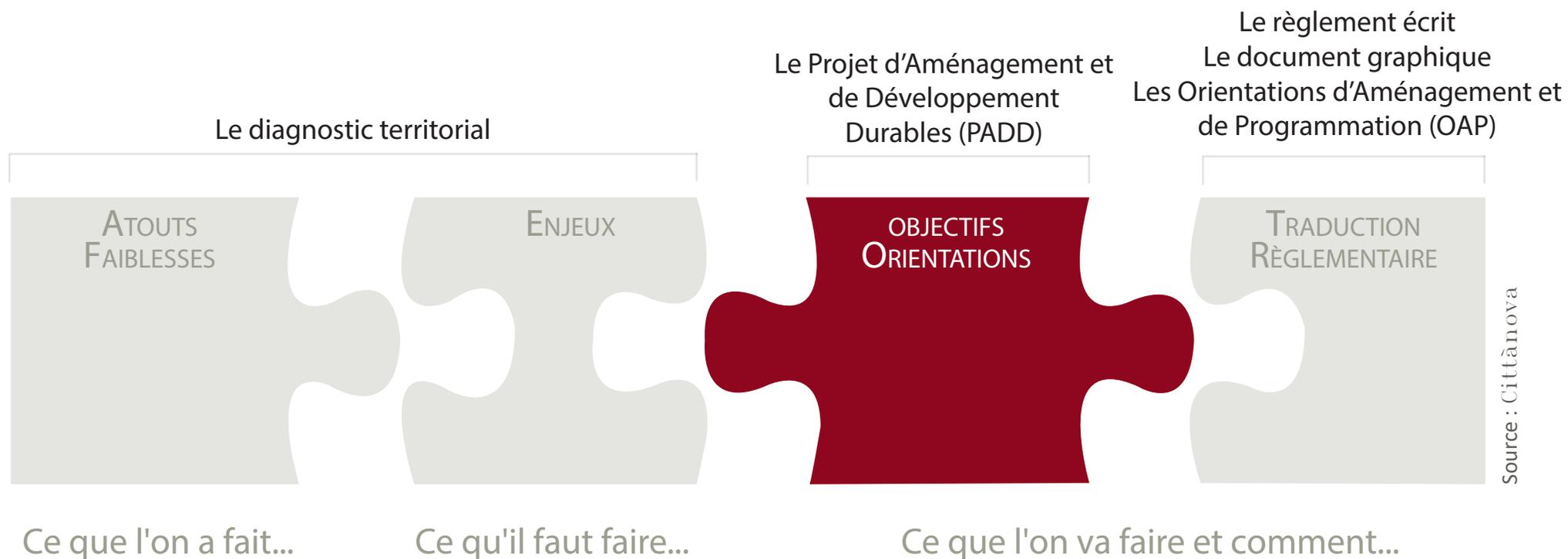
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)  
du Pays du Ruffecois



**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)**

# 1\_LA DÉMARCHE PLUI

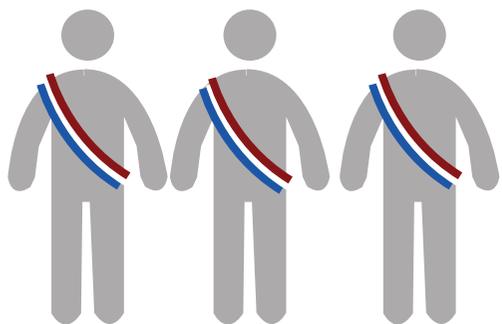
## \_LES PIÈCES COMPOSANT LE PLUI



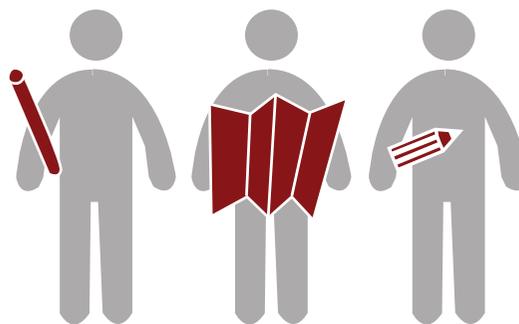
> Le PADD, une pièce maîtresse : c'est sur la base des orientations inscrites dans le PADD que seront élaborées les différentes pièces réglementaires

# 1\_LA DÉMARCHE PLUI

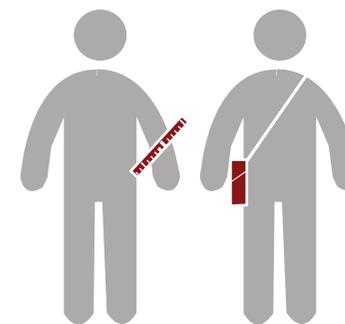
## \_LES ACTEURS PARTICIPANT À SON ÉLABORATION



LES ÉLUS ET LE PERSONNEL  
DES COLLECTIVITÉS



LES SERVICES DE L'ÉTAT ET  
ORGANISMES DE CONSEILS



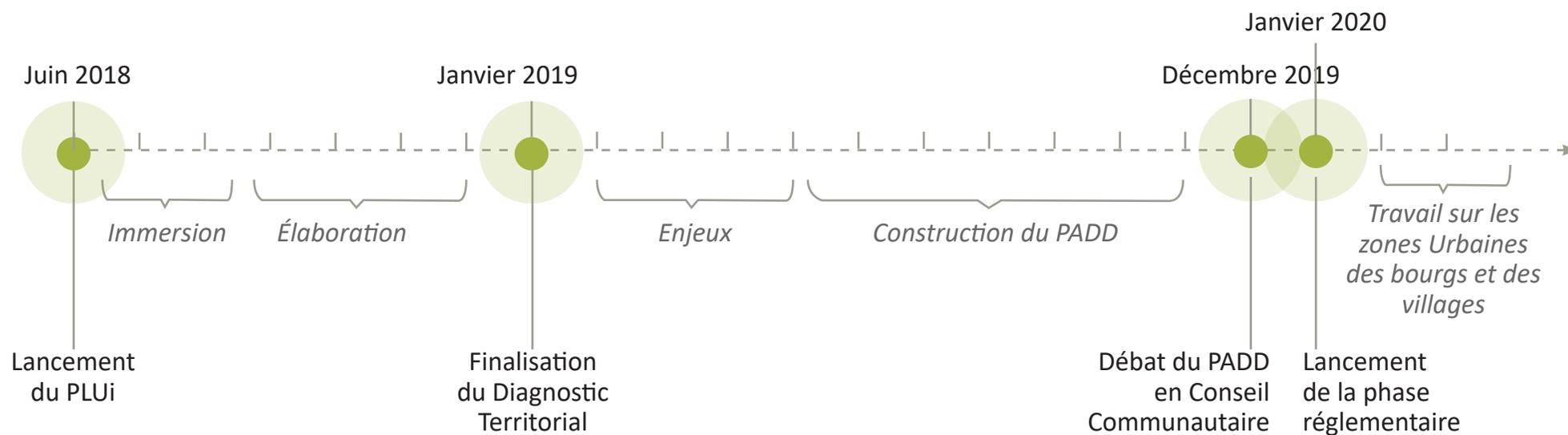
LES ACTEURS LIÉS À L'HABITAT,  
L'ENVIRONNEMENT, L'ÉCONOMIE



L'ENSEMBLE DE LA POPULATION

# 1\_LA DÉMARCHE PLUI

## \_CE QUI A DÉJÀ ÉTÉ RÉALISÉ



1 - La démarche PLUi

**2 - Les éléments clés du diagnostic et du PADD**

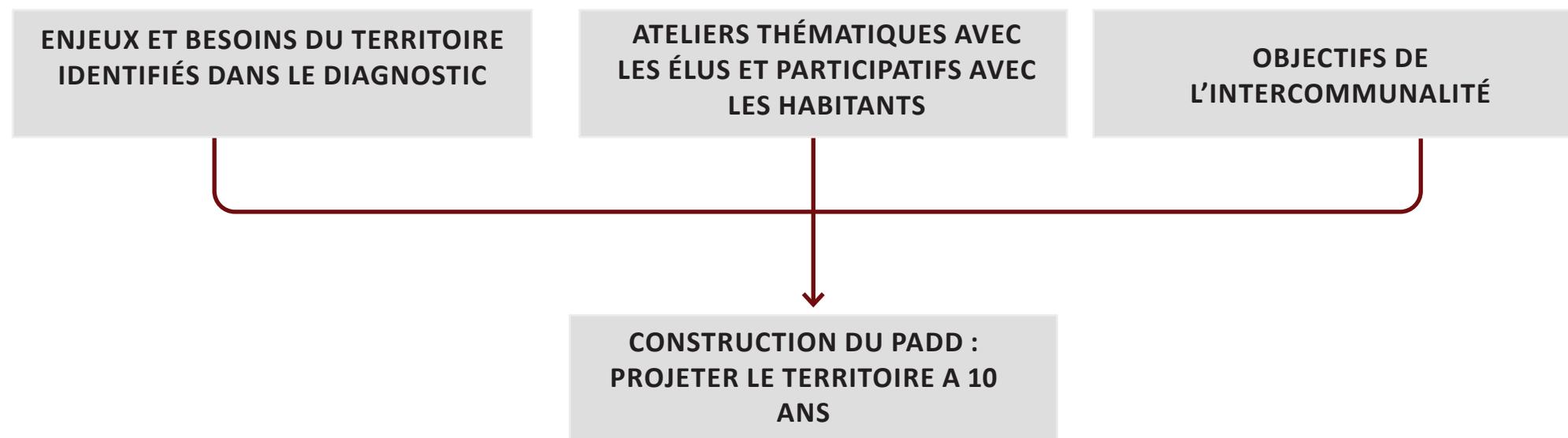
3 - La phase réglementaire, état d'avancement

4 - Méthodologie pour la suite de l'étude et calendrier

## 2\_ Les éléments clés du diagnostic et du PADD

### DU DIAGNOSTIC AU PADD : UNE CONSTRUCTION PROGRESSIVE ET CONCERTÉE

Le PADD est construit à partir des enjeux identifiés dans le diagnostic, en lien avec les règles nationales et les documents supra territoriaux et enrichis par les échanges lors des ateliers entre élus et personnes publiques associées.



### Deux éléments en amont de la conception du PADD:

#### LE SCOT :

- > Document intégrateur
- > + Prise en compte du SRADET et du SAGE

#### LES POSSIBILITÉS D'AMÉNAGEMENT :

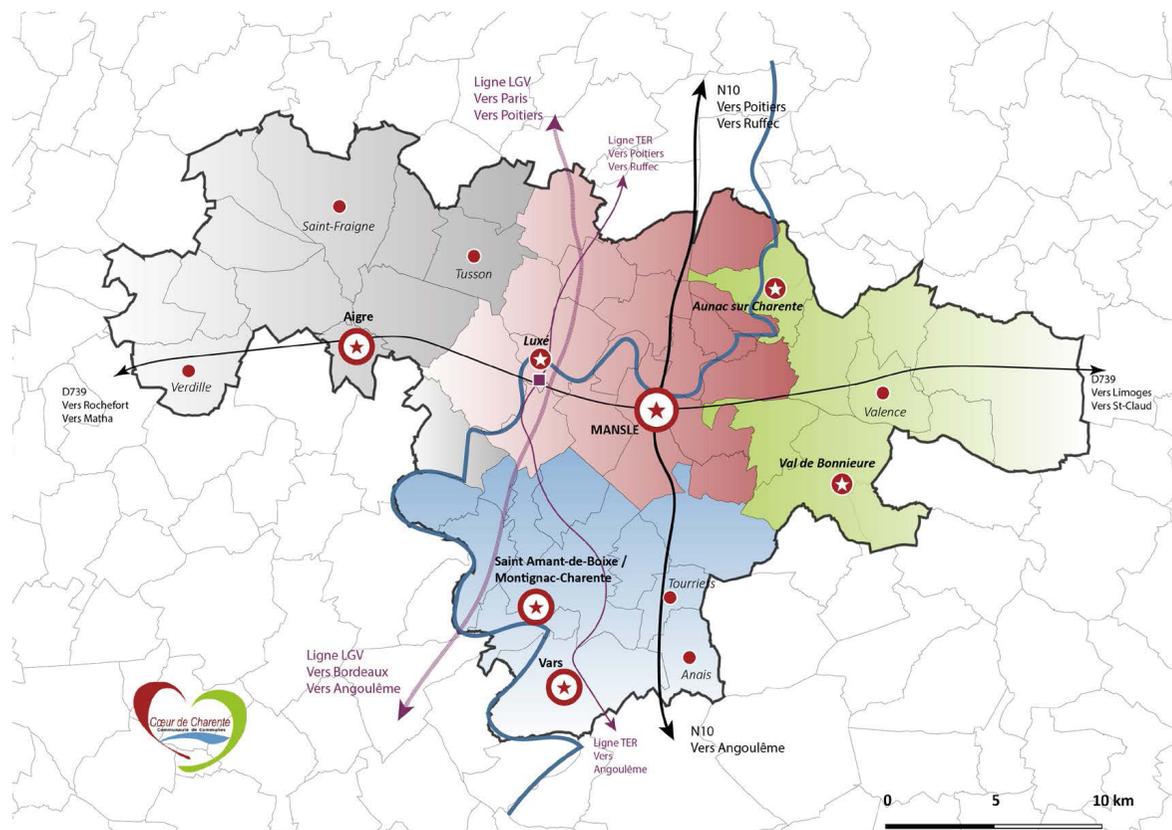
- > Les secteurs contraints (zones protégées, zones de risques...)
- > Les projets d'aménagement

## 2\_ Les éléments clés du diagnostic et du PADD

### LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE, UN PRÉALABLE POUR LA PLANIFICATION

L'armature urbaine a été définie en cohérence avec le SCoT suite à des temps d'échanges dédiés avec l'ensemble des communes du territoire et les partenaires.

Elle s'appuie sur le niveau de services proposés et leur influence sur un bassin de vie ainsi que du niveau d'emplois.



#### Centralités

-  **Pôle principal**  
(Plus de 30 équipements et de 1 000 emplois)
-  **Pôle intermédiaire structurant**  
(Plus de 15 équipements et de 300 emplois)
-  **Pôle de proximité**  
(Plus de 9 équipements et de 75 emplois)
-  **Pôle rural relais**  
(Petit pôle d'équipement ou d'emplois, éloigné de plus de 6 km d'un pôle intermédiaire structurant)

#### Bassins de vie

(Rayon de 5 km autour des pôles)

-  **Bassin de vie Est**  
Secteur d'Aunac sur Charente et de Val de Bonnieure
-  **Bassin de vie Centre**  
Secteur de Mansle
-  **Bassin de vie Sud**  
Secteur de la Boixe
-  **Bassin de vie Ouest**  
Secteur d'Aigre

## QUELQUES DÉFINITIONS...

Les différents types de groupement bâti :

Un atelier thématique et un comité de pilotage ont permis de valider les définitions suivantes dans le cadre du projet :

>> Le **bourg** est le hameau accueillant la mairie et les principaux services ;

>> Les **villages** sont les bourgs des anciennes communes ayant fusionné récemment et le cas particulier des hameaux accueillant autant de population et de services que le bourg ;

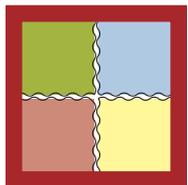
>> Les **hameaux** sont les groupements bâtis de plus de 10 logements ne faisant pas partie des deux précédentes catégories.

## 2\_Les éléments clés du diagnostic et du PADD

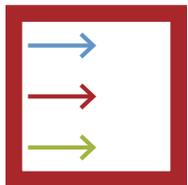
### TROIS CLÉS D'ENTRÉE POUR LA CONSTRUCTION DU PADD



> **L'attractivité du territoire** : le territoire se veut ambitieux, les grands projets doivent permettre d'alimenter le développement économique et démographique du territoire



> **La diversité comme identité du territoire** : le territoire est multiple dans ses composantes et dans ces dynamiques. Le projet doit prendre en compte ces différences et s'appuyer sur cette variété de contexte pour en faire une force.



> **La volonté face aux transitions écologiques, numériques et démographiques** : le territoire s'est engagé activement face aux défis des transitions sociétales. Le projet de PLUi doit être la traduction de l'ambition portée par le territoire.

# LE PROJET : CŒUR DE CHARENTE, TERRITOIRE ATTRACTIF AUX MULTIPLES VISAGES

## 4 grands axes

### AXE 1 : Faire du développement économique un levier d'attractivité pour tout le territoire

Objectif n°1 : Développer une offre à destination des entreprises dans une logique de complémentarité et d'équilibre territorial

Objectif n°2 : Améliorer l'insertion paysagère et environnementale des zones d'activités

Objectif n°3 : S'appuyer sur les transitions sociétales pour développer l'emploi et l'attractivité du territoire

Objectif n°4 : Renforcer l'offre touristique en faisant du fleuve Charente une porte d'entrée du territoire

Objectif n°5 : Accompagner les évolutions de l'agriculture

### AXE 2 : Répondre aux besoins d'accueil de tous les habitants

Objectif n°6 : Soutenir la dynamique démographique en s'appuyant sur la diversité de l'offre du territoire

Objectif n°7 : Répondre aux besoins de tous les habitants par une offre adaptée

Objectif n°8 : Diversifier les formes urbaines dans le respect de la trame historique et de l'environnement

### AXE 3 : Défendre l'accessibilité aux services

Objectif n°9 : Travailler de façon collective et cohérente à l'accueil de services

Objectif n°10 : Faciliter les mobilités alternatives à la voiture individuelle à chaque échelle

### AXE 4 : Valoriser un cadre de vie riche et préservé

Objectif n°11 : Limiter l'impact de l'activité humaine sur le socle naturel et agricole

Objectif n°12 : Préserver le patrimoine architectural et le patrimoine naturel du territoire

Objectif n°13 : Valoriser les ressources du territoire

# AXE 1



**Faire du développement économique un levier d'attractivité pour tout le territoire**

## DIAGNOSTIC

- Des entreprises majoritairement de petite taille (95% des établissements ont moins de 10 salariés) mais quelques grands établissements (LIDL, Intermarché, Leroy-Somer...).
- Une localisation traditionnelle au sein des hameaux et des bourgs avec des pôles d'activités historiques (Mansle, Aigre...).
- Des zones d'activités, principalement le long de la N10.



## PARMI LES ENJEUX

- Répondre aux besoins des plus petites entreprises en cœur de bourg.
- Prévenir les conflits d'usage en limitant l'urbanisation autour des sites à risques ou à nuisance.
- Renforcer l'attractivité des zones d'activités.

## Objectif n°1 : Développer une offre à destination des entreprises dans une logique de complémentarité et d'équilibre territorial

### 1.1. S'appuyer sur l'axe de la N10 pour proposer une offre adaptée aux activités industrielles et logistiques

- > Accompagner le développement des zones d'activités de Vars-Anais, de Tourriers, de Maine-de-Boixe, de Mansle et des Maisons Rouges
- > Prévoir des aménagements et infrastructures adaptés à l'activité industrielle ou logistique

### 1.2. Développer une offre foncière et/ou immobilière complémentaire au sein de chaque bassin de vie pour répondre aux besoins des activités incompatibles avec la vocation résidentielle

- > Accompagner les zones d'activités artisanales existantes (Aigre, Vars, Saint-Groux/Cellettes, Saint-Amant-de-Boixe, Val-de-Bonnieure, Saint-Fraigne...)
- > Identifier des secteurs adaptés pour le développement de petites zones artisanales au sein de chaque bassin de vie
- > Dans ces zones d'activités, prévoir les aménagements et infrastructures adaptés aux activités artisanales

### 1.3. Répondre aux besoins des artisans et professions indépendantes en cœur de bourg et de hameaux lorsque l'activité le permet

- > Valoriser les savoir-faire existants, en mettant en valeur les pôles de compétences liés au patrimoine, à l'artisanat d'art ou à la vigne
- > Préserver les activités existantes en centre-bourg (CartiMeubles, Cognac Gauthier...) en anticipant leur développement et en limitant l'impact de leur activité sur les secteurs résidentiels voisins
- > Permettre aux petites entreprises et aux indépendants de trouver leur place au sein des bourgs et des hameaux lorsque l'activité n'est pas incompatible avec la vocation résidentielle

## DIAGNOSTIC

- Un foncier économique à optimiser, des solutions immobilières à imaginer.



## PARMI LES ENJEUX

- Optimiser le foncier en zone d'activités pour réduire leur impact environnemental et paysager.

## Objectif n°2 : Améliorer l'insertion paysagère et environnementale des zones d'activités

### 2.1. Adapter les aménagements des zones d'activités aux besoins des entreprises ciblées pour améliorer la fonctionnalité de ces zones

- > Déployer le Très Haut Débit prioritairement en faveur des zones d'activités
- > Favoriser la mutualisation de certains équipements afin d'optimiser l'usage de l'espace en faveur de l'activité : espaces de stationnement, gestion des eaux de pluie, services de restauration...
- > Améliorer l'accessibilité des zones d'activités pour les actifs et les marchandises par des aménagements de voirie adaptés et sécurisés

### 2.2. Intégrer davantage les zones d'activités à leur environnement en travaillant à la fois sur les formes et sur leur performance environnementale

- > Améliorer la performance énergétique des installations en zone d'activité
- > Limiter l'imperméabilisation des sols et développer une gestion durable des eaux de pluies
- > Optimiser l'usage du foncier
- > Ménager les espaces de transitions entre les zones résidentielles et les zones d'activités par un traitement paysager à la fois des abords mais aussi des constructions
- > Améliorer l'intégration paysagère du bâti et des aménagements en encourageant l'aménagement paysager des espaces non-bâties et en travaillant sur les formes et les coloris

## DIAGNOSTIC

- Un regroupement des commerces sur certains pôles mais des équilibres fragiles qui se traduisent par de la vacance.
- Une offre de proximité, répondant d'abord aux besoins quotidiens.
- Une offre de commerces ambulants qui permet de compléter l'offre.
- Les services à la personne : une logique de regroupement et de polarisation sur les principaux pôles de population.



## PARMI LES ENJEUX

- Préserver/renforcer l'accessibilité aux services pour tous les habitants.
- Lutter contre la vacance commerciale en accompagnant la mutation de certains espaces.
- Développer l'offre de services spécifiques notamment en direction des personnes âgées.

## Objectif n°3 : S'appuyer sur les transitions sociétales pour développer l'emploi et l'attractivité du territoire

### 3.1. Conforter l'économie de proximité et les circuits-courts

- > Ménager des espaces adaptés à l'accueil de commerces ambulants dans les principaux espaces publics accessibles
- > Accompagner la diversification agricole en permettant notamment la vente directe
- > Soutenir les commerces existants et proposer de nouvelles formes de commerces pour accueillir les initiatives locales : commerces éphémères, points de vente mutualisés...

### 3.2. Développer les services à la personne, notamment en lien avec le vieillissement de la population

- > Structurer l'accompagnement des personnes âgées par l'offre de mobilité et l'accessibilité aux services
- > Conforter l'offre d'accueil pour les professions libérales de santé, par exemple sous forme de maisons de santé, au sein des principales polarités

### 3.3. S'appuyer sur la transition numérique pour renforcer l'attractivité du territoire

- > Accompagner le développement du numérique en aménageant les espaces (coworkings, conciergerie rurale...) et les infrastructures (amélioration de la mobilité en lien avec ces espaces mais aussi avec le Grand Angoulême) qui permettront d'en profiter
- > Développer les télécentres et tiers-lieux, prioritairement dans les pôles identifiés par l'armature urbaine, afin de répondre aux besoins des travailleurs indépendants et au développement du télétravail
- > Valoriser certains bâtis vacants de centre-bourg pour la création de lieux d'échanges et d'accès aux services numériques

## DIAGNOSTIC

- La Charente, un axe peu accessible mais objet de nombreux projets de mise en valeur.
- Un patrimoine bâti important et reconnu.
- Un réseau important de chemins de randonnée, principalement à destination des loisirs.



## PARMI LES ENJEUX

- Se réapproprier la Charente pour les loisirs et le tourisme mais aussi pour son potentiel environnemental et énergétique.
- Valoriser le patrimoine bâti historique.
- Valoriser le patrimoine vernaculaire, témoin des savoir-faire et des modes de vie passés.
- Préserver les cônes de vue vers les éléments patrimoniaux majeurs.
- Mettre en réseau les sites par un réseau de liaisons douces sécurisées.

## Objectif n°4 : Renforcer l'offre touristique en faisant du fleuve Charente une porte d'entrée du territoire

### 4.1. Valoriser l'offre de tourisme et de loisirs liée au fleuve Charente et à ses affluents

- > Identifier, mettre en valeur et aménager des points d'accès au fleuve, aménager le fleuve (exemple : passe à canoës)
- > Améliorer la signalétique liée au tourisme, notamment aux abords de la N10
- > Favoriser les aménagements touristiques en bord de fleuve (bases nautiques, hébergement, randonnées...) et permettre la réalisation du projet de stade d'eaux vives à Mansle, en prenant en compte les risques liés à l'eau et les objectifs de préservation de l'environnement
- > Identifier et préserver le petit patrimoine lié à l'eau

### 4.2. Faire des paysages et de l'Histoire de Cœur de Charente un atout

- > Identifier et préserver les cônes de vue emblématiques
- > Mettre en valeur les bourgs à travers la préservation du patrimoine urbain et bâti, leur réappropriation et la mise en valeur des espaces publics, pour qu'ils deviennent des points d'arrêt à part entière
- > Valoriser le patrimoine historique (art roman, mégalithes...) en soignant les abords de ces sites par la qualité des espaces publics et des constructions avoisinantes
- > S'appuyer sur les richesses naturelles reconnues pour développer le tourisme de nature

### 4.3. Travailler la connexion et la cohérence entre les différentes offres

- > Développer le maillage modes doux entre les sites touristiques du territoire
- > Accompagner le développement et la diversification de l'offre d'accueil touristique
- > Connecter l'offre locale à des réseaux élargis en complémentarité avec les territoires voisins

## DIAGNOSTIC

- L'agriculture est un élément central du paysage de Cœur de Charente
- Un territoire essentiellement agricole.
- Une agriculture en recomposition face au vieillissement des agriculteurs et au contexte économique et climatique.
- Des cohabitations avec l'urbain parfois difficiles.



## PARMI LES ENJEUX

- Préserver les terres agricoles de l'urbanisation, notamment dans les secteurs les plus vulnérables
- Permettre l'évolution et la diversifications des exploitations existantes tout en anticipant et limitant les impacts potentiels
- Améliorer la gestion des franges et lisières entre espaces urbains et agricoles.

## Objectif n°5 : Accompagner les évolutions de l'agriculture

### 5.1. Préserver le foncier agricole

- > Limiter l'impact de l'urbanisation sur l'activité agricole en ménageant des «espaces-tampons » ou des corridors végétaux entre les surfaces exploitées et les constructions neuves et en privilégiant des secteurs d'extension ayant le moins d'impact sur l'activité agricole
- > Anticiper les impacts des projets d'extension et d'infrastructures sur la fonctionnalité des exploitations

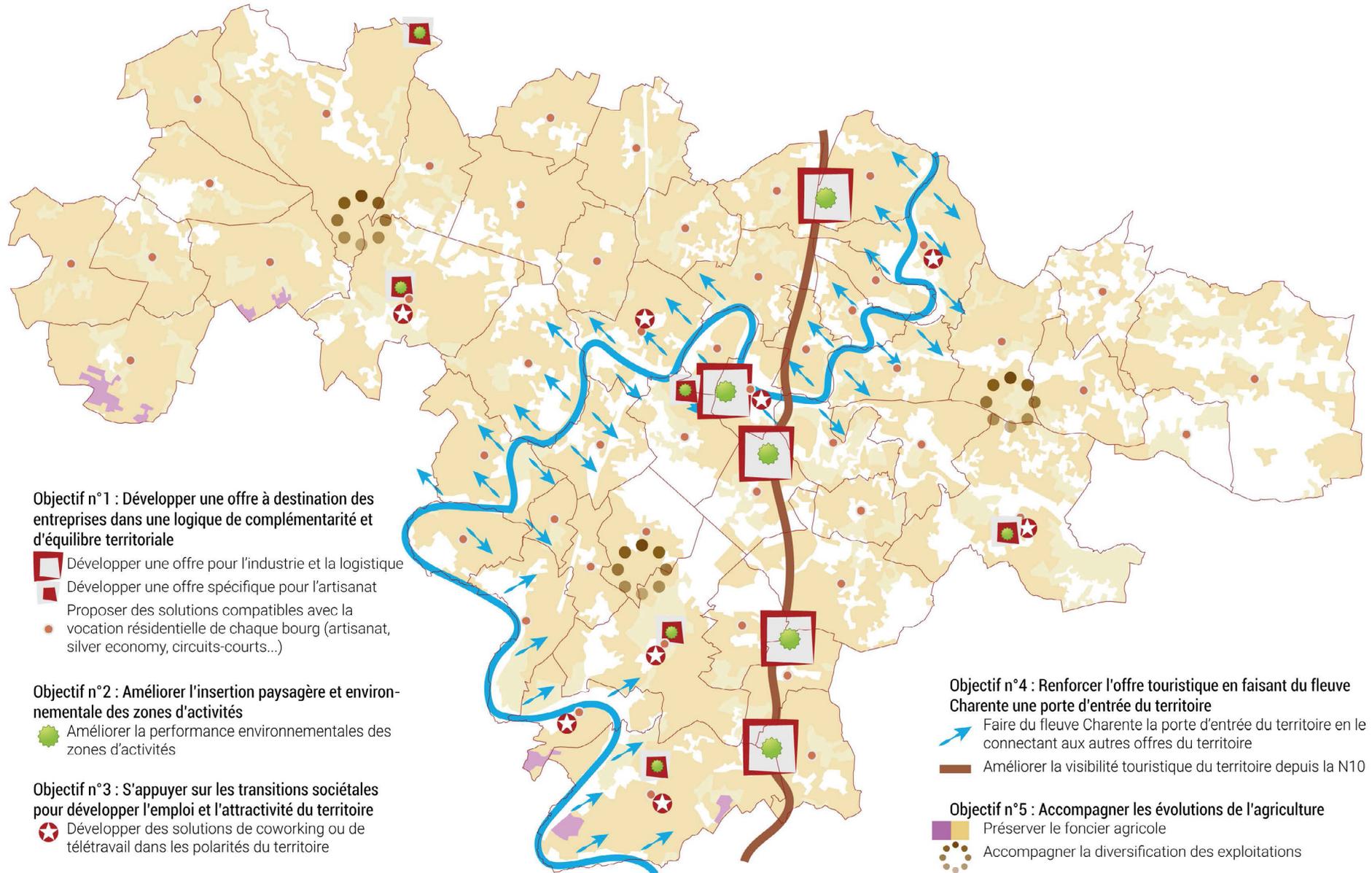
### 5.2. Accompagner la diversification de l'activité agricole

- > Permettre les activités liées à la diversification agricole (transformation, tourisme...) tant que celles-ci restent des activités secondaires
- > Faciliter le développement des énergies renouvelables au sein des exploitations ou des groupements d'exploitations
- > Valoriser la production locale en accompagnant le développement des circuits-courts et en développant la transformation locale
- > Accompagner le développement des coopératives

### 5.3. Favoriser les nouvelles implantations

- > Permettre la création de logements de fonction lorsque cela est nécessaire pour l'exploitation
- > Travailler à l'intégration des nouveaux bâtiments d'exploitation en cohérence avec les caractéristiques des sites d'implantation

# AXE 1 : FAIRE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE UN LEVIER D'ATTRACTIVITÉ



**Objectif n° 1 : Développer une offre à destination des entreprises dans une logique de complémentarité et d'équilibre territoriale**

- Développer une offre pour l'industrie et la logistique
- Développer une offre spécifique pour l'artisanat
- Proposer des solutions compatibles avec la vocation résidentielle de chaque bourg (artisanat, silver economy, circuits-courts...)

**Objectif n° 2 : Améliorer l'insertion paysagère et environnementale des zones d'activités**

- Améliorer la performance environnementales des zones d'activités

**Objectif n° 3 : S'appuyer sur les transitions sociétales pour développer l'emploi et l'attractivité du territoire**

- ★ Développer des solutions de coworking ou de télétravail dans les polarités du territoire

**Objectif n° 4 : Renforcer l'offre touristique en faisant du fleuve Charente une porte d'entrée du territoire**

- ➔ Faire du fleuve Charente la porte d'entrée du territoire en le connectant aux autres offres du territoire
- Améliorer la visibilité touristique du territoire depuis la N10

**Objectif n° 5 : Accompagner les évolutions de l'agriculture**

- Préserver le foncier agricole
- Accompagner la diversification des exploitations

# AXE 2



**Répondre aux besoins d'accueil de tous les habitants**

### DIAGNOSTIC

- Une croissance démographique continue depuis 1990 portée par un solde migratoire positif (principalement de jeunes ménages le long de la N10 et quelques jeunes retraités dans les autres communes).
- La proximité d'Angoulême est un élément central dans la croissance de la population.

### PARMI LES ENJEUX

- Stabiliser la population dans les secteurs les plus éloignés de la N10.
- Attirer de nouvelles populations tout en restant attractifs pour les ménages actuels.
- Anticiper les nouveaux besoins en services sur les secteurs les plus dynamiques (scolaires, loisirs, santé...).

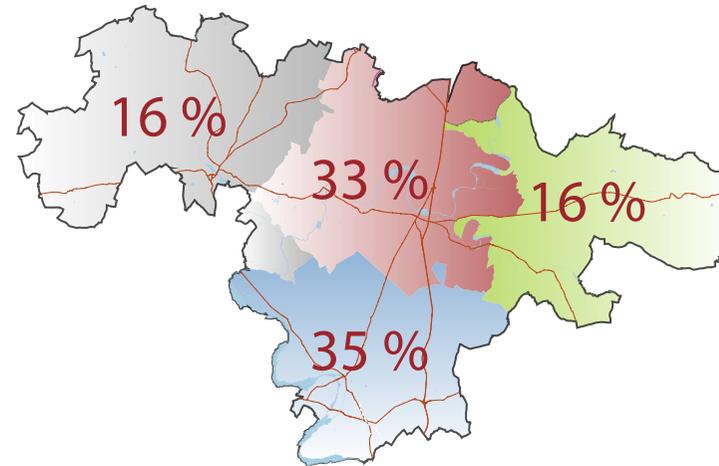
## Objectif n°6 : Soutenir la dynamique démographique en s'appuyant sur la diversité de l'offre du territoire

### 6.1. Lutter contre le déclin démographique en accompagnant l'installation de nouvelles populations sur le territoire et en trouvant des réponses au départ des jeunes du territoire

> A horizon 2035, viser un taux de croissance annuel de 0,5 % par an pour accueillir environ 110 habitants supplémentaires par an

> Accueillir ces populations en cohérence avec les équilibres actuels du territoire : environ 35 % sur le bassin de vie sud, environ 33 % sur le bassin de vie centre, environ 16 % sur le bassin de vie est et environ 16 % sur le bassin de vie ouest

> Développer l'emploi pour répondre aux besoins des actifs du territoire



### 6.2. Privilégier l'accueil de populations à proximité des commerces et des services

> Au sein de chaque bassin de vie, renforcer le poids des pôles identifiés de l'armature urbaine, en cohérence avec la présence de services et d'emplois

> Développer les outils de maîtrise foncière pour faciliter les projets dans les secteurs à enjeux

### DIAGNOSTIC

- Environ 100 logements supplémentaires par an entre 2007 et 2016.
- 96 % de maisons individuelles.
- De grands logements peu adaptés à des ménages de plus en plus petits.
- Mauvaise adaptation de l'ancien à la demande.



### PARMI LES ENJEUX

- Développer un parc de logements adapté à l'évolution des ménages du territoire.
- Accompagner le développement d'une offre locative privée ou publique.
- Développer des solutions intermédiaires pour les personnes âgées autonome.
- Répondre à la demande des jeunes actifs et des saisonniers.

## Objectif n°7 : Répondre aux besoins de tous les habitants par une offre adaptée

### 7.1. Répondre à la croissance démographique par une production de logements cohérente

- > Viser la production d'environ 100 logements par an à l'échelle de la Communauté de communes
- > Viser une répartition des logements par bassin de vie en cohérence avec les besoins identifiés pour chaque bassin en cherchant à favoriser les pôles de services

### 7.2. Diversifier le parc de logement pour répondre à l'évolution de la typologie de ménages

- > Développer l'offre en petits logements et de logements sociaux à proximité des commerces, des solutions de transports et des services, notamment dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif
- > Proposer des solutions innovantes pour favoriser la mixité générationnelle dans les opérations et les quartiers
- > Accompagner l'adaptation des logements à la perte d'autonomie
- > Développer une offre pour accueillir les jeunes travailleurs à proximité des principales zones d'activités
- > Mailler le territoire avec des haltes ou aires de petits passages pour les gens du voyage en privilégiant la proximité des écoles
- > Permettre les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage (terrains familiaux, logements sociaux adaptés, habitat adapté)

### DIAGNOSTIC

- L'existence de « dents creuses » au sein des centres-bourgs.
- Un parc de logements vacants relativement important : 11% de moyenne sur le territoire (un taux normal est autour de 6%).
- Des centres-bourgs d'intérêt patrimonial et architectural.



### PARMI LES ENJEUX

- Lutter contre la vacance.
- Intégrer les nouvelles constructions à la trame urbaine existante (implantation, gabarit, couleur...).
- Travailler l'intégration des nouvelles constructions au sein des trames historiques.
- Accompagner la rénovation énergétique du parc ancien.

## Objectif n°8 : Diversifier les formes urbaines dans le respect de la trame historique et de l'environnement

### 8.1. Favoriser la production de logements au sein des tissus déjà urbanisés

- > Produire au moins 35% des logements en densification
- > Lutter contre la vacance des logements en visant une réduction du nombre de logements vacants de 1 % par an
- > Permettre les projets de renouvellement dans les centres-villes/centresbourgs
- > Mettre en place les outils fonciers adaptés afin d'agir efficacement au sein des tissus déjà urbanisés
- > Encourager les divisions parcellaires dans les secteurs les moins denses
- > Permettre le changement de destination des anciens bâtiments agricoles

### 8.2. Développer des densités adaptées au contexte urbain

- > Mettre en œuvre une densité brute moyenne d'au moins 10 logements à l'hectare dans les opérations d'ensemble en densification
- > Viser des densités plus importantes à proximité des commerces et des services et dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif
- > Développer des formes urbaines en cohérence avec l'existant, (hauteur, gabarit...)

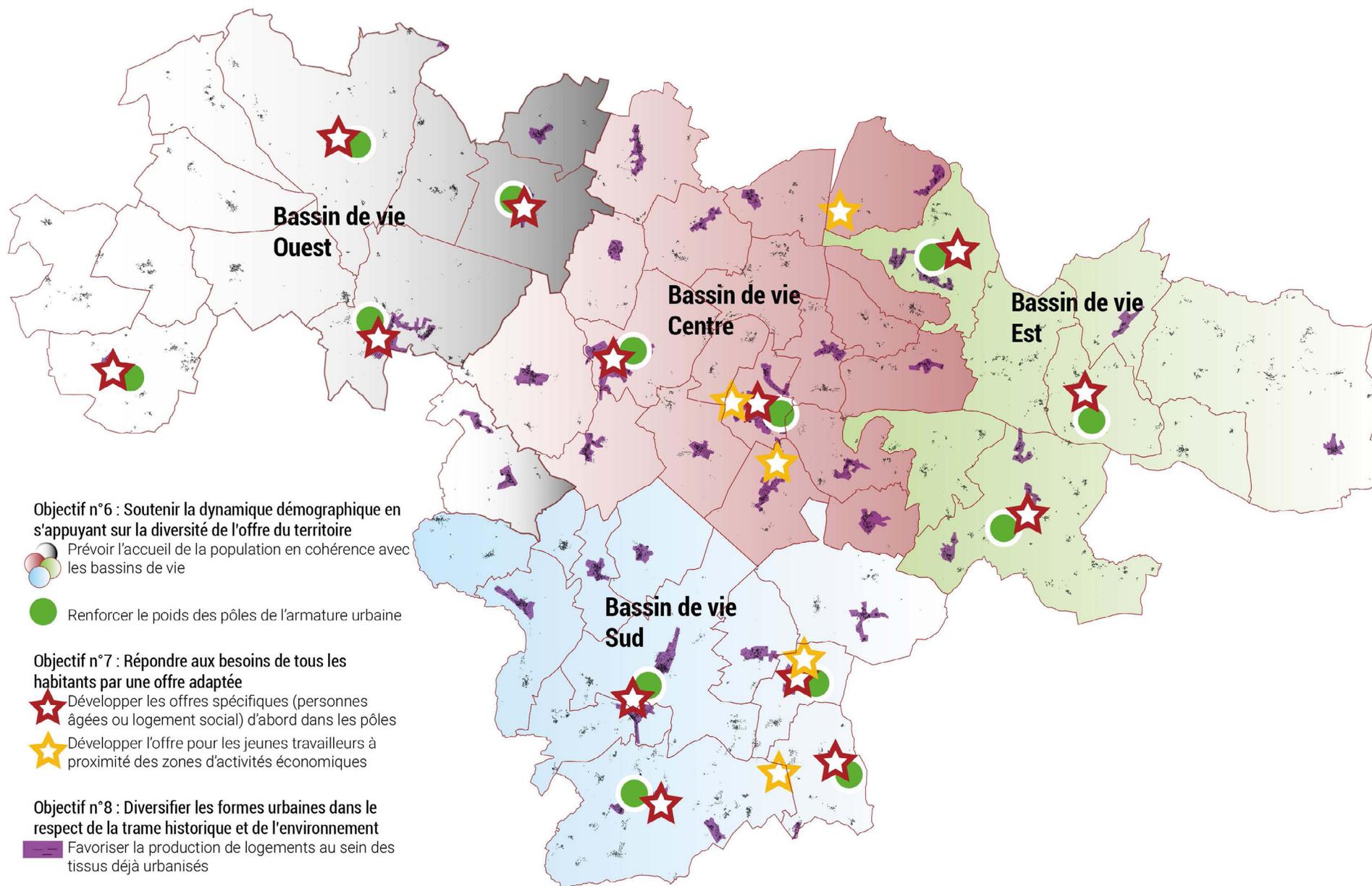
### 8.3. Lutter contre la banalisation tout en préservant l'identité de chaque bourg

- > Mieux intégrer les constructions neuves à la trame existante
- > Prolonger certaines caractéristiques du bâti ancien au sein des constructions neuves afin de garder une cohérence : coloris, gabarits...

### 8.4. Développer un parc de logements respectueux de l'environnement

- > Accompagner la rénovation (notamment énergétique) des logements
- > Encourager la production individuelle d'énergies renouvelables

## AXE 2 : RÉPONDRE AUX BESOINS D'ACCUEIL DE TOUS LES HABITANTS



# AXE 3



**Défendre l'accessibilité aux services**

### DIAGNOSTIC

- Les services à la personne : une logique de regroupement et de polarisation sur les principaux pôles de population.
- Un niveau d'équipement élevé en matière de sport et d'éducation du 1er degré. Le territoire ne compte aucun lycée.
- Des services à la personne (santé, poste, sécurité...) concentrés dans certains pôles.



### PARMI LES ENJEUX

- Anticiper les nouveaux besoins en services sur les secteurs les plus dynamiques (scolaires, loisirs, santé...).
- Préserver/renforcer l'accessibilité aux services pour tous les habitants.
- Renforcer la polarisation des services et des commerces au sein des pôles structurants pour soutenir leur dynamique.
- Lutter contre la vacance commerciale en accompagnant la mutation de certains espaces.

## Objectif n°9 : Travailler de façon collective et cohérente à l'accueil de services

### 9.1. Renforcer l'armature pour préserver le niveau d'équipement du territoire

- > Renforcer les cœurs de bourg
- > Maintenir partout l'offre en services existante et renforcer les pôles de services existants
- > Développer les équipements à rayonnement (salles omnisport, stade d'eaux vives...) dans les pôles principaux
- > Chercher le regroupement de l'offre en équipements de sport et d'enseignement
- > Anticiper le devenir d'équipements qui n'ont plus d'usages

### 9.2. Soutenir l'activité commerciale au sein des bourgs

- > Préserver les continuités commerciales dans les principaux bourgs
- > Conforter le commerce ambulante en travaillant tant aux aménagements nécessaires à leur accueil qu'aux horaires de présence
- > Développer des commerces de type « multiple rural » pour maintenir une réponse aux besoins du quotidien pour les personnes les moins mobiles
- > Proposer des usages temporaires ou alternatifs pour les commerces vacants : points de vente éphémères...
- > Encadrer la présence de commerces en périphérie des bourgs et notamment au sein des zones d'activités

### 9.3. Conforter l'offre de loisirs à destination des habitants du territoire et des touristes

- > Développer les espaces de rencontre au sein des bourgs afin de créer et maintenir du lien social
- > Penser des espaces publics pour les jeunes du territoire
- > Développer les parcours de santé

### DIAGNOSTIC

- La voiture individuelle, principal mode de déplacements au quotidien même pour les déplacements de proximité.
- Une problématique forte de sécurité en entrée de bourg.
- Une trame viaire ancienne peu adaptée à la circulation moderne.
- Un système de transport en commun (TC) méconnu et peu adapté aux actifs.



### PARMI LES ENJEUX

- Proposer des alternatives crédibles à la voiture individuelle.
- Diminuer les risques liés au passage des véhicules sur ces axes.
- Améliorer la performance et la visibilité de l'offre en transport en commun du territoire.
- Sécuriser les modes de déplacement piétons et cycles.
- Optimiser les espaces de stationnement.

## Objectif n°10 : Faciliter les mobilités alternatives à la voiture individuelle à chaque échelle

### 10.1. Favoriser et encourager les modes de déplacements doux ou actifs sur les courtes distances

- > Développer des aménagements de centre-bourg qui privilégient le piéton et le cycliste
- > Sécuriser la pratique en adaptant les aménagements adaptés au sein et entre les bourgs et les hameaux
- > Renforcer le réseau de cheminements doux
- > Permettre l'aménagement de nouvelles liaisons entre les communes

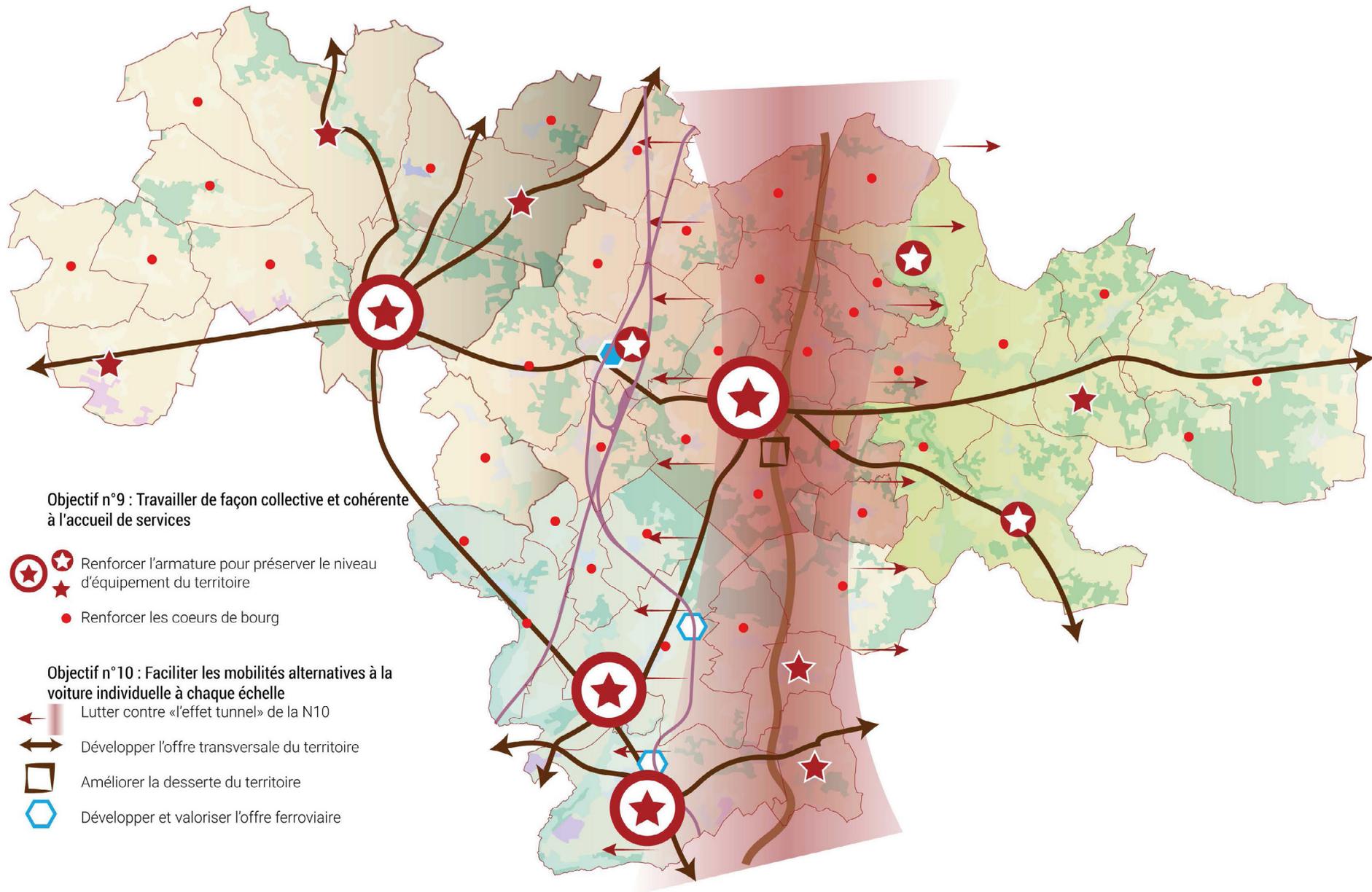
### 10.2. Se connecter aux territoires voisins en améliorant la desserte du territoire

- > Valoriser la gare de Luxé. Soutenir la réouverture de la halte de Vars
- > Développer la multimodalité en facilitant les interconnexions entre les différents modes : stationnements adaptés pour voiture ou cycles, cheminements sécurisés jusqu'à l'arrêt de transport en commun...
- > Améliorer l'offre en transport en commun et sa connaissance auprès de la population

### 10.3. Lutter contre l'effet « tunnel » de la N10

- > Renforcer la visibilité du territoire depuis la N10
- > Développer les solutions permettant le développement du covoiturage (parkings adaptés...)
- > Améliorer la desserte du territoire par la mise en place de projets structurants (demi-échangeurs de Maine-de-Boixe et de Aussac-Vadalle/Villejoubert, déviation de Mansle)
- > Améliorer les liaisons transversales

# AXE 3 : DÉFENDRE L'ACCESSIBILITÉ AUX SERVICES



# AXE 4



**Valoriser un cadre de vie riche et préservé**

### DIAGNOSTIC

- Entre 2007 et 2019 : 171 hectares de terres agricoles consommés au profit de l'habitat et des activités économiques (hors carrières).
- Une faible densité des extensions avec une moyenne de 6,5 logements par hectare (1 550m<sup>2</sup> par logement).



### PARMI LES ENJEUX

- Préserver les espaces à enjeux de l'urbanisation (espaces naturels sensibles ou soumis aux risques, terres agricoles à forte valeur agronomique)
- Optimiser le foncier en extension à destination de l'Habitat
- Lutter contre la rétention foncière
- Favoriser le renouvellement urbain dans la production de nouveau logements.

## Objectif n°11 : Limiter l'impact de l'activité humaine sur le socle naturel et agricole

### 11.1. Lutter contre le mitage urbain

- > Privilégier la densification du tissu existant avant l'extension des enveloppes urbaines
- > Accompagner la densification des hameaux lorsque cela est possible
- > En dehors des bourgs et des villages, permettre une extension mesurée de certains hameaux disposant d'au moins un équipement ou un service
- > Éviter les extensions linéaires en cherchant la compacité des groupements bâtis

### 11.2. Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

- > Réduire la consommation d'espace d'au moins 40% pour l'habitat et les activités économiques par rapport à la consommation d'espace observée sur les dix dernières années
- > Renforcer la densité des opérations d'habitat en mettant en œuvre une densité brute d'au moins 10 logements à l'hectare dans les opérations en extension

### 11.3. Développer une urbanisation respectueuse de l'environnement

- > Limiter l'imperméabilisation des sols
- > Préserver et reconstituer les continuités écologiques au sein des tissus urbains
- > Favoriser l'économie d'énergie par l'orientation et l'implantation du bâti
- > Privilégier l'extension et la densification dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif

## AXE 4 : VALORISER UN CADRE DE VIE RICHE ET PRÉSERVÉ

### DIAGNOSTIC

- 10 points de prélèvement pour l'eau potable sur le territoire.
- Des risques naturels principalement liés à la ressource en eau.
- Existence de risques industriels (ICPE, SEVESO).
- La N10 et les voies ferrées, facteurs de nuisances.



### PARMI LES ENJEUX

- Optimiser la bonne gestion de l'eau sur le plan quantitatif et qualitatif.
- Limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels, notamment aux risques inondation.
- Anticiper le risque technologique dans l'aménagement et la localisation des nouvelles zones d'activités et d'Habitat.
- Limiter l'exposition aux pesticides et aux nuisances sonores.

### 11.4. Améliorer la gestion de l'eau

- > Préserver la ressource en eau potable en protégeant les périmètres de captage
- > Permettre la création de réserves d'eau à destination de l'agriculture en privilégiant les petites unités et l'intégration paysagère
- > Favoriser les dispositifs de récupération de l'eau pluviale. Améliorer la gestion des eaux pluviales par le développement d'aménagements adaptés (noues, préservation des haies, surfaces perméables...)

### 11.5. Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances

- > Développer les aménagements limitant les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport
- > Prendre en compte les risques industriels et les sites pollués dans la réflexion sur l'aménagement du territoire
- > Limiter l'imperméabilisation des sols et l'occupation des espaces utiles à l'écoulement des eaux pluviales
- > Prendre en compte les espaces concernés par le risque inondation dans les secteurs classés à risque dans les Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRi) et les atlas des zones inondables (AZI)
- > Protéger les espaces concernés par le risque inondation autres que les secteurs déjà classés à risques dans les PPRi et l'AZI : les terres agricoles et naturelles servant de zones d'expansion des crues, les secteurs à proximité de petits cours d'eau sujets à des débordements récurrents, les secteurs sensibles au ruissellement pluvial, etc.
- > Préserver les champs d'expansion des crues et les éléments naturels jouant un rôle dans la régulation hydraulique
- > Accompagner le développement d'une politique de protection des secteurs les plus à risques (inondation, mouvement de terrain...) pour limiter les dégâts sur les biens et les personnes
- > Développer un urbanisme plus résilient qui prenne mieux en compte les risques dans les secteurs concernés et développe des solutions autour de la végétalisation, du bio-climatisme afin d'améliorer le confort climatique des espaces de vie

### DIAGNOSTIC

- Un patrimoine bâti reconnu avec 5 sites classés et/ou inscrits et 48 monuments classés et/ou inscrits.
- Présence d'un important patrimoine vernaculaire lié à l'eau et à la religion.
- Un patrimoine parfois méconnu mais un travail de mise en réseau thématique en cours (Art Roman, Mégalithes...).



### PARMI LES ENJEUX

- Valoriser le patrimoine vernaculaire, témoin des savoir-faire et des modes de vie passés.
- Préserver les cônes de vue vers les éléments patrimoniaux majeurs (sites classés et/ou inscrits...).
- Mettre en réseau les sites par un réseau de liaisons douces sécurisées.

## Objectif n°12 : Préserver le patrimoine architectural et le patrimoine naturel du territoire

### 12.1. Valoriser le patrimoine local

- > Recenser et protéger le patrimoine remarquable et vernaculaire
- > Favoriser l'accès aux sites d'intérêt par l'aménagement de circulations douces sécurisées et de stationnements adaptés
- > Préserver les vues sur les bâtis remarquables. Adapter des périmètres de protection au contexte de chaque bâti

### DIAGNOSTIC

- Des espaces naturels classés et inventoriés, témoins de la richesse de la biodiversité : 5 sites inscrits pour leurs atouts paysagers, 3 sites Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, CEN...

Des milieux à préserver : des espaces forestiers significatifs mais morcelés, des prairies sèches et champs ouverts pour l'avifaune, un réseau de haies qui tend à disparaître, le Fleuve Charente et ses affluents pour de nombreuses espèces aquacoles, des zones humides.



### PARMI LES ENJEUX

- Recomposer les continuités naturelles.
- Protéger les plaines agricoles ouvertes.
- Protéger des milieux aquatiques et humides.
- Protéger des milieux forestiers.
- Protéger des pelouses calcicoles et les prairies de fauches.

### 12.2. Préserver et valoriser la biodiversité en s'appuyant sur la Trame Verte et Bleue

- > Préserver et renforcer les continuités écologiques fonctionnelles du territoire et remettre en bon état les continuités terrestres, aquatiques et humides fragmentées
- > Préserver les espaces boisés existants en préconisant une gestion sylvicole durable
- > Améliorer la protection des espaces forestiers
- > Protéger et replanter les haies jouant un rôle hydrologique ou paysager important
- > Préserver les zones humides de toute artificialisation
- > Préserver et restaurer les ripisylves

### DIAGNOSTIC

- Un risque accru de précarité énergétique lié à une forte dépendance aux énergies fossiles
- Une production énergétique renouvelable qui bondit avec deux énergies principales : l'éolien et le bois bûche.
- Des productions liées à l'hydraulique (3 centrales sur la Charente) et au photovoltaïque.
- De nombreux projets sur le territoire autour de l'éolien et du photovoltaïque.
- Un fort impact visuel des installations, notamment éoliennes, dans un territoire aux fortes covisibilité.



### PARMI LES ENJEUX

- Encourager le développement d'un mix énergétique sur le territoire (éolien, photovoltaïque, hydraulique, bois énergie...)
- Limiter l'impact paysager des nouvelles installations d'énergies renouvelables

## Objectif n°13 : Valoriser les ressources du territoire

### 13.1. Valoriser l'activité agricole

- > Favoriser les circuits-courts
- > Accompagner le développement de l'agrotourisme en permettant la mise en place de camping à la ferme ou de gîtes au sein des constructions existantes
- > Encourager le développement d'unités de transformation locales

### 13.2. Valoriser les ressources forestières du territoire

- > Protéger les petits massifs boisés et chercher à reconstituer les continuités boisées, notamment au sein de la sylve d'Argenson et dans le pays des Petites vallées
- > Permettre la valorisation des principaux massifs boisés

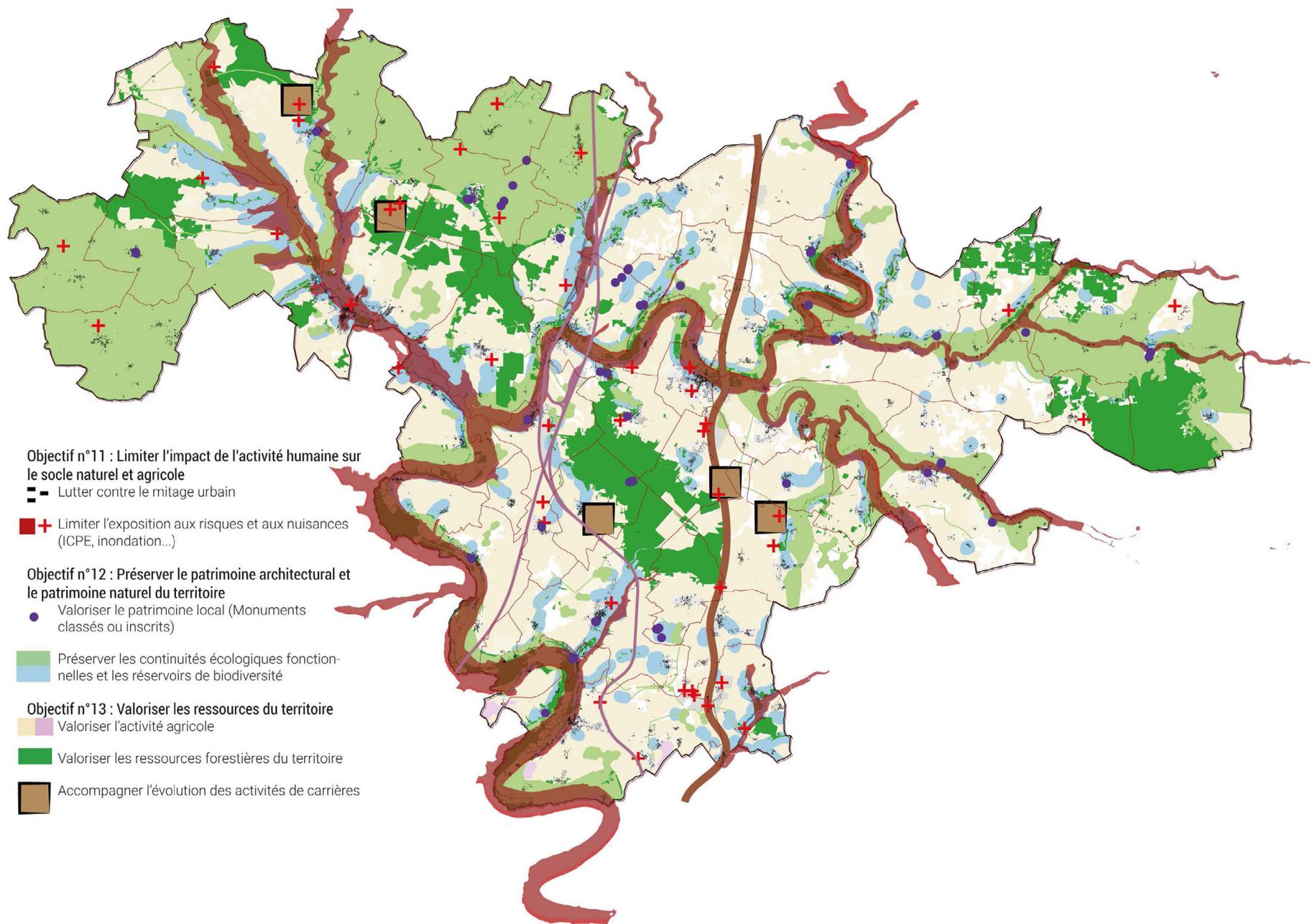
### 13.3. Accompagner l'évolution des activités de carrières

- > Encadrer le développement des nouvelles carrières
- > Accompagner l'extension des carrières existantes
- > Anticiper le devenir des sites en fin d'exploitation

### 13.4. Développer les énergies renouvelables dans le respect des paysages

- > Permettre la diversification des sources de production d'énergie renouvelable pour atteindre les objectifs fixés dans le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)
- > Limiter l'impact de l'éolien sur le territoire, notamment en préservant certains secteurs de toute nouvelle implantation éolienne en faveur de la préservation des milieux, du paysage et du cadre de vie
- > Encourager la production énergétique solaire sur les constructions (anciennes comme neuves) en assurant la bonne intégration architecturale des dispositifs dans le bâti et dans le milieu environnant. Dans ce cadre, les bâtiments publics doivent être exemplaires
- > Permettre la production photovoltaïque sur des espaces artificialisés ou impropres à l'agriculture (parkings, délaissés de la LGV...)
- > Permettre l'implantation d'unités de méthanisation dans des sites adaptés

## AXE 4 : VALORISER UN CADRE DE VIE RICHE ET PRÉSERVÉ



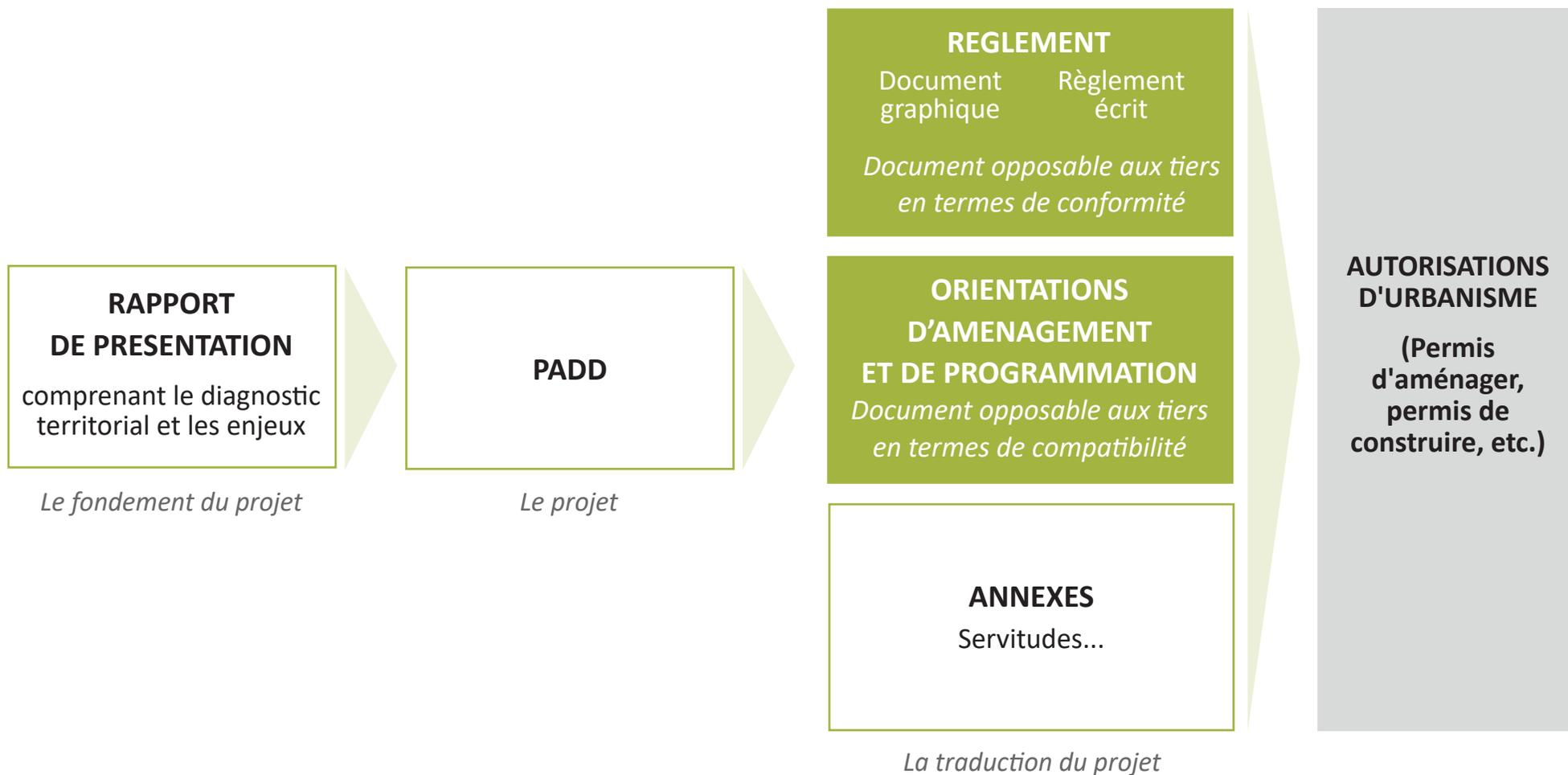
1 - La démarche PLUi

2 - Les éléments clés du diagnostic et du PADD

**3 - La phase réglementaire, état d'avancement**

4 - Méthodologie pour la suite de l'étude et calendrier

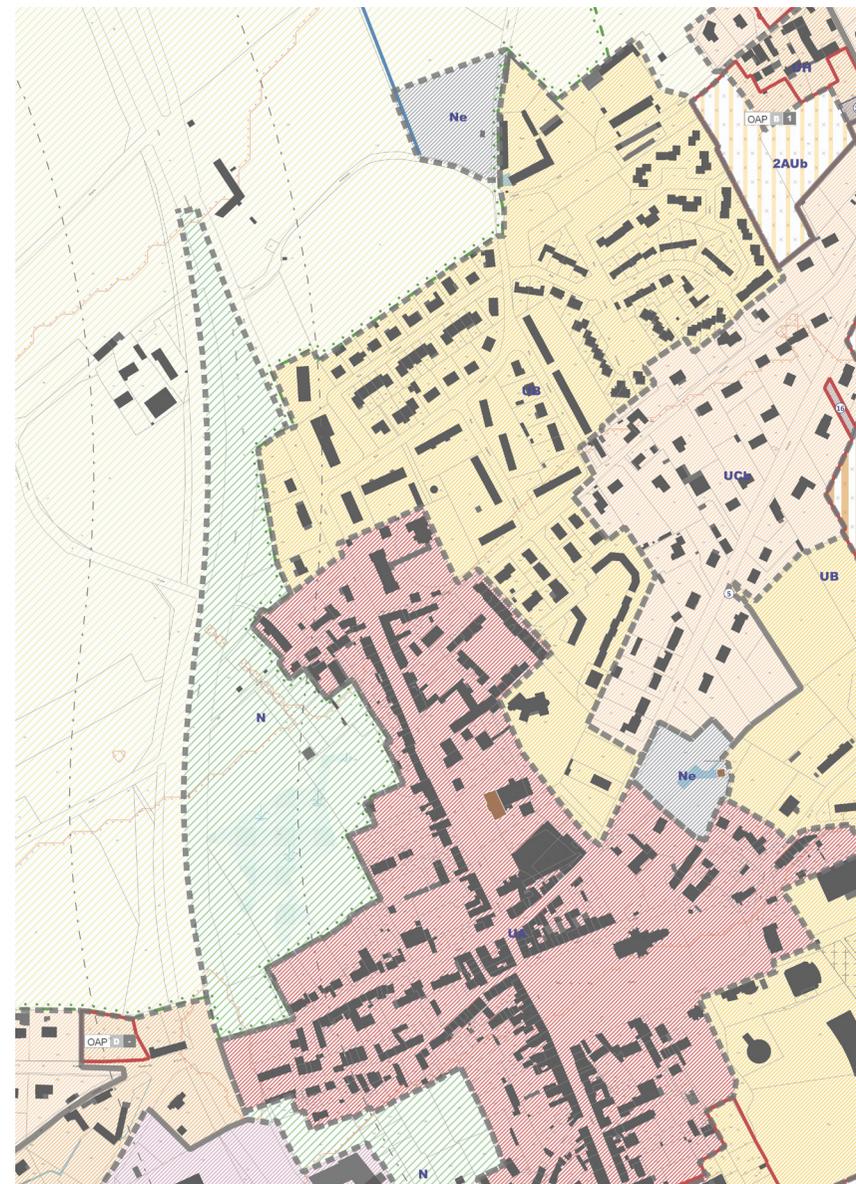
### 3\_La phase réglementaire, état d'avancement



### 3\_La phase réglementaire, état d'avancement

#### La traduction graphique du PADD

- Le territoire sera divisée en quatre types de zones : **urbaines (U)**, **à urbaniser (AU)**, **agricoles (A)**, **naturelles et forestières (N)**.
- **D'autres éléments graphiques** apparaîtront, relatifs :
  - > à la mise en oeuvre des projets (les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation et les emplacements réservés)
  - > à la protection des éléments participant à la trame verte et bleue (ex : les secteurs de haies à préserver)
  - > aux déplacements (ex : les chemins à créer et/ou à préserver)
  - > à l'économie (ex : les linéaires commerciaux à protéger)
  - > au patrimoine (ex : les éléments bâtis à préserver)



# 3\_ La phase réglementaire, état d'avancement

## \_ Un règlement écrit à plusieurs niveaux

### 1 DES DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

- Les conditions de desserte des terrains (accès, voies, eau potable, assainissement, déchets, énergie, numérique)
- Le stationnement

### 2 L'USAGE DES SOLS ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Qu'est-ce qui est interdit ?
- Qu'est-ce qui est autorisé sous conditions ?
- Comment mettre en place une mixité fonctionnelle et sociale ?

Logement	V
Industrie	X

5 destinations de construction et 20 sous-destinations permises

Habitation



Commerce et activité de service



Equipements d'intérêt collectif et services publics



Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire



Exploitation agricole et forestière

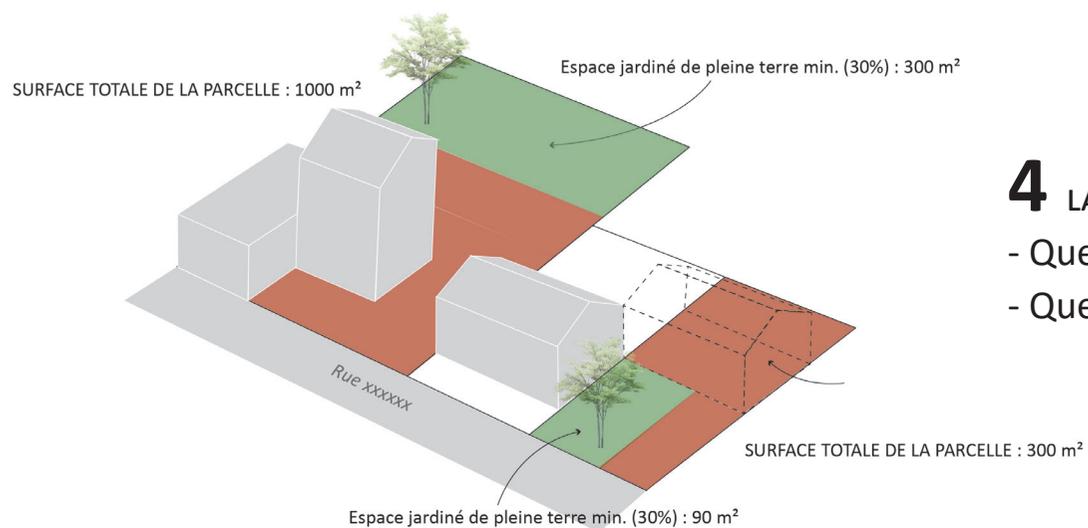
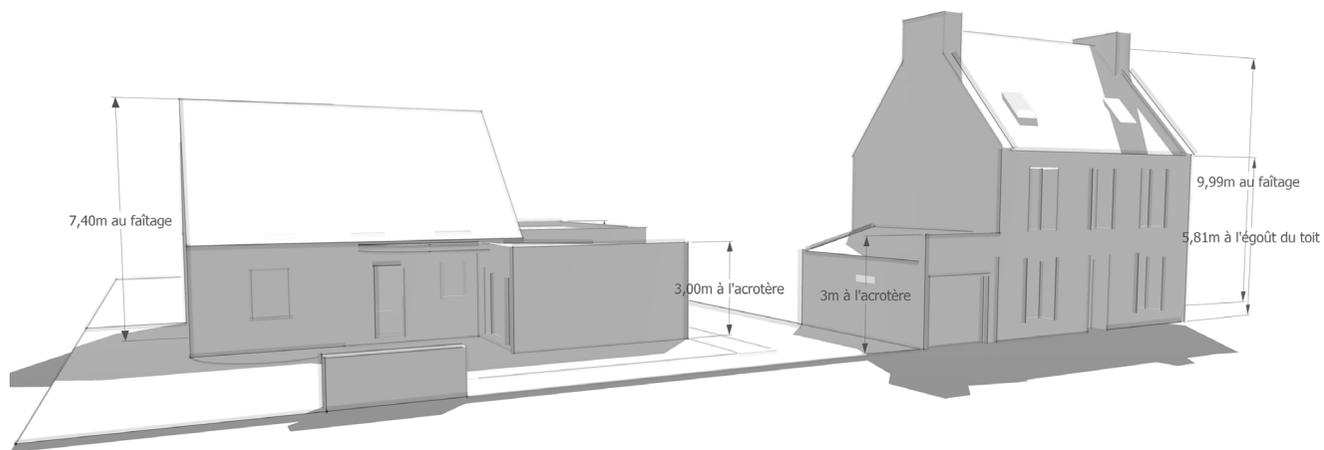


## 3\_ La phase réglementaire, état d'avancement

### \_ Un règlement écrit à plusieurs niveaux

#### 3 L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE

- Comment implanter la construction ?
- Quel volume ?



#### 4 LA QUALITÉ ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Quel aspect extérieur ?
- Quel traitement des abords de la construction ?

## 3\_La phase réglementaire, état d'avancement

### L'encadrement des secteurs de projet

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont une des pièces constitutives du PLUi.

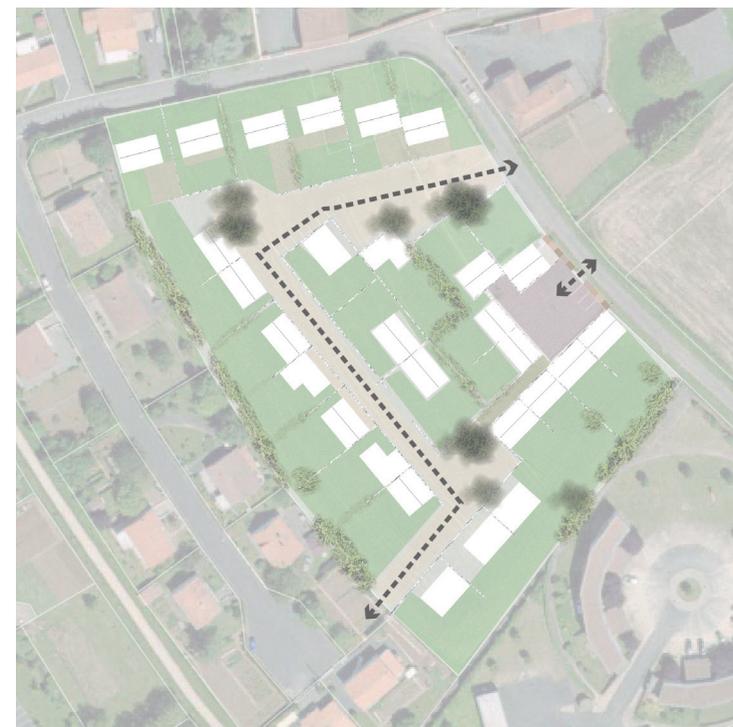
#### - LES OAP THÉMATIQUES

Elles peuvent porter sur l'énergie (bâtiments, déplacements), le traitement des espaces publics, la mixité de l'habitat, la protection du bocage...

Elles peuvent donner une cohérence à toutes les formes d'aménagements engagés sur le territoire par exemple.

#### - LES OAP SPATIALISÉES

Elles ont vocation à permettre à la collectivité, même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser l'opération elle-même, d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive du territoire en définissant les grandes composantes des aménagements et éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.



1 - La démarche PLUi

2 - Les éléments clés du diagnostic et du PADD

3 - La phase réglementaire, état d'avancement

**4 - Méthodologie pour la suite de l'étude et calendrier**

## 4\_Méthodologie pour la suite de l'étude et calendrier

### \_Méthodologie pour la phase réglementaire

#### LA PHASE RÉGLEMENTAIRE

##### RÈGLEMENT GRAPHIQUE

*Document opposable aux tiers  
en termes de conformité*

##### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Document opposable aux tiers  
en termes de compatibilité*

##### RÈGLEMENT ECRIT

*Document opposable aux tiers  
en termes de conformité*

>> *Tracé de l'enveloppe urbaine  
et mise à jour du potentiel foncier  
(possibilités de constructibilités à  
l'intérieur de l'enveloppe urbaine)*

>> *Identification et hiérarchisation des  
zones A URBANISER*

>> *Tracé des zones Agricoles et  
Naturelles*

>> *Analyse de chaque secteur de  
projet potentiel et phasage des zones  
AU au regard des capacités d'accueil  
du territoire inscrites au PADD*

>> *Identification des différentes  
typologies urbaines*

>> *Définition des règles de  
constructibilité pour chaque secteur*

# 4\_Méthodologie pour la suite de l'étude et calendrier

## \_Le calendrier prévisionnel



1<sup>ère</sup> quinzaine

2<sup>ème</sup> quinzaine

Mois	1 <sup>ère</sup> quinzaine	2 <sup>ème</sup> quinzaine
Septembre 2020	RENTRÉE	<p><b>22/09 :</b> - <b>1 COFIL</b> (1° La démarche PLUi 2° Diagnostic et PADD (éléments clés) 3° Etat d'avancement Phase réglementaire 4° Méthodologie et planning)</p>
Octobre 2020	<p><b>06/10 :</b> - <b>1 COFIL</b> (1° Les zones urbaines &gt; méthodologie pour la délimitation, objectifs des secteurs, règles principales 2° Les hameaux &gt; validation des critères)</p> <p><b>12/10 :</b> Envoi des plans zones U (hameaux) et du diagnostic foncier</p>	<p><i>Travail sur les zones U et la mise à jour du diagnostic foncier par les communes + réflexion sur les secteurs de projet (en densification et en extension)</i></p>
Novembre 2020	<p><b>13/11 :</b> Date butoir de réception des plans des communes</p>	<p>Récapitulatif du diagnostic foncier et analyse des secteurs de projet souhaités par les communes par Cittànova</p>
Décembre 2020	<p><b>08/12 :</b> - <b>1 COFIL</b> (1° Les zones à urbaniser 2° Les OAP)</p>	<p><b>14/12 et 15/12 :</b> - <b>2 jours de permanence à 2</b> (1° Retour sur les zones U 2° Validation des zones AU)</p>
Janvier 2021	<p>- <b>1 jour de permanence à 2 : le 11 janvier</b> (1° Retour sur les zones U 2° Validation des zones AU)</p> <p>- <b>Visites des sites OAP (12 jours)</b></p>	<p>- <b>Visites des sites OAP (suite)</b></p>
Février 2021	<p>- <b>Visites des sites OAP (fin)</b></p> <p>Travail sur les OAP par Cittànova</p>	<p>Travail sur les OAP par Cittànova</p>
Mars 2021		<p>Travail sur les OAP par Cittànova</p>